Bank Hipoteczny

# WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|---|---|---|---|---|
| | okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 | okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 | okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 | okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 |
| Wynik z tytułu odsetek | 171 268 | 210 308 | 40 016 | 49 642 |
| Wynik z tytułu prowizji i opłat | (4 542) | (4 683) | (1 061) | (1 105) |
| Wynik na działalności biznesowej | 165 000 | 210 578 | 38 551 | 49 706 |
| **Zysk brutto** | **61 085** | **117 308** | **14 272** | **27 690** |
| **Zysk netto** | **26 792** | **85 682** | **6 260** | **20 225** |
| **Dochody całkowite netto** | **(72 506)** | **88 286** | **(16 941)** | **20 839** |
| Przepływy netto z działalności operacyjnej | (1 440 234) | 341 543 | (336 503) | 80 619 |
| Przepływy netto z działalności inwestycyjnej | 29 732 | 1 201 | 6 946 | 283 |
| Przepływy netto z działalności finansowej | 1 410 653 | (350 325) | 329 592 | (82 692) |
| **Przepływy pieniężne netto** | **151** | **(7 581)** | **35** | **(1 790)** |

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|---|---|---|---|---|
| | stan na 30.09.2026 | stan na 31.12.2025 | stan na 30.09.2026 | stan na 31.12.2025 |
| Suma aktywów | 19 408 816 | 17 938 309 | 4 444 224 | 4 244 046 |
| Kapitał własny ogółem / wartość księgowa | 1 597 037 | 1 740 849 | 365 689 | 411 869 |
| Kapitał zakładowy | 1 611 300 | 1 611 300 | 368 955 | 381 219 |
| Liczba akcji (w tys.) | 1 611 300 | 1 611 300 | 1 611 300 | 1 611 300 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR) | 0,99 | 1,08 | 0,23 | 0,26 |
| Rozwodniona liczba akcji (w tys.) | 1 611 300 | 1 611 300 | 1 611 300 | 1 611 300 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR) | 0,99 | 1,08 | 0,23 | 0,26 |
| Łączny współczynnik kapitałowy (TCR) | 25,1% | 28,7% | 25,1% | 28,7% |
| Fundusze podstawowe Tier 1 (CET 1) | 1 673 384 | 1 679 419 | 383 171 | 397 336 |
| Fundusze własne | 1 673 384 | 1 679 419 | 383 171 | 397 336 |

| **Wybrane pozycje sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według następujących kursów** | | |
|---|---|---|
| pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów i sprawozdania z przepływów pieniężnych - średnia kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu | **01.01.2026 - 30.09.2026** | **01.01.2025 - 30.09.2025** |
| | 4,2800 | 4,2365 |
| pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej - kurs średni NBP na ostatni dzień danego okresu | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
| | 4,3672 | 4,2267 |

Bank Hipoteczny

# Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego SA za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku

Bank Hipoteczny

# SPIS TREŚCI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ... 3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ... 4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ ... 5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ... 6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ... 7
NOTY DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ... 8
1. Działalność Banku ... 8
2. Zatwierdzenie skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ... 8
3. Oświadczenie Zarządu ... 8
4. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ... 8
5. Kontynuacja działalności ... 9
6. Nowe standardy i interpretacje oraz reforma wskaźników referencyjnych IBOR ... 9
NOTY UZUPEŁNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ... 10
7. Przychody i koszty z tytułu odsetek ... 10
8. Przychody i koszty z tytułu prowizji i opłat ... 11
9. Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe ... 12
10. Ogólne koszty administracyjne ... 12
11. Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych ... 12
12. Podatek dochodowy ... 12
NOTY UZUPEŁNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ ... 13
13. Instrumenty pochodne zabezpieczające ... 13
14. Papiery wartościowe ... 14
15. Kredyty i pożyczki wobec klientów ... 14
16. Oczekiwane straty kredytowe ... 15
17. Zobowiązania wobec banków ... 16
18. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych ... 17
19. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ... 18
20. Rezerwy ... 19
POZOSTAŁE NOTY DO DANYCH FINANSOWYCH ... 19
21. Zobowiązania warunkowe udzielone oraz otrzymane ... 19
22. Transakcje z jednostkami powiązanymi kapitałowo ... 20
23. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ... 22
CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ... 23
24. Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA ... 23
25. Zarządzanie ryzykiem kredytowym ... 23
26. Zarządzanie ryzykiem płynności, stopy procentowej i walutowym ... 24
27. Adekwatność kapitałowa i zarządzanie ryzykiem braku adekwatności kapitałowej ... 25
28. Dywidenda i podział zysku ... 26
POZOSTAŁE NOTY ... 26
29. Pozostałe informacje ... 26
30. Zdarzenia następujące po dniu kończącym okres sprawozdawczy ... 27

Bank Hipoteczny

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | Nota | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do przychodów odsetkowych, w tym: | 7 | 261 741 | 767 997 | 295 826 | 917 612 |
| obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej | | 261 741 | 767 997 | 295 826 | 917 612 |
| Koszty z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do kosztów odsetkowych | 7 | (196 897) | (596 729) | (227 979) | (707 304) |
| **Wynik z tytułu odsetek** | | **64 844** | **171 268** | **67 847** | **210 308** |
| Przychody z tytułu prowizji i opłat | 8 | 1 230 | 3 640 | 1 314 | 3 922 |
| Koszty z tytułu prowizji i opłat | 8 | (2 123) | (8 182) | (2 746) | (8 605) |
| **Wynik z tytułu prowizji i opłat** | | **(893)** | **(4 542)** | **(1 432)** | **(4 683)** |
| Wynik na operacjach finansowych | | (33) | (5) | (1) | (8) |
| Wynik z pozycji wymiany | | 785 | (177) | 52 | (146) |
| Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe | 9 | (386) | (1 886) | 1 386 | 4 635 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 268 | 762 | 267 | 638 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (57) | (420) | (41) | (166) |
| **Wynik na działalności biznesowej** | | **64 528** | **165 000** | **68 078** | **210 578** |
| Ogólne koszty administracyjne | 10 | (13 988) | (42 077) | (13 834) | (39 569) |
| Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych | 11 | (186) | (19 696) | (127) | (17 171) |
| Podatek od niektórych instytucji finansowych | | (14 515) | (42 142) | (12 443) | (36 530) |
| **Wynik z działalności operacyjnej** | | **35 839** | **61 085** | **41 674** | **117 308** |
| **Zysk brutto** | | **35 839** | **61 085** | **41 674** | **117 308** |
| Podatek dochodowy | 12 | (20 119) | (34 293) | (11 235) | (31 626) |
| | | | | | |
| **Zysk netto** | | **15 720** | **26 792** | **30 439** | **85 682** |

# SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Nota | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Zysk netto** | | **15 720** | **26 792** | **30 439** | **85 682** |
| **Inne dochody całkowite** | | **(92 478)** | **(99 298)** | **(5 813)** | **2 604** |
| **Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat** | | **(92 478)** | **(99 298)** | **(5 813)** | **2 604** |
| Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto | | (122 081) | (128 383) | (8 353) | 2 914 |
| Podatek odroczony | | 36 625 | 38 515 | 1 587 | (554) |
| Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto | 13 | (85 456) | (89 868) | (6 766) | 2 360 |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, brutto | | (10 029) | (13 471) | 1 176 | 301 |
| Podatek odroczony | | 3 007 | 4 041 | (223) | (57) |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, netto | | (7 022) | (9 430) | 953 | 244 |
| | | | | | |
| **Dochody całkowite netto, razem** | | **(76 758)** | **(72 506)** | **24 626** | **88 286** |

Bank Hipoteczny

# SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | Nota | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **AKTYWA** | | | |
| Kasa, środki w Banku Centralnym | | 23 | 22 |
| Należności od banków | | 3 019 | 2 869 |
| Instrumenty pochodne zabezpieczające | 13 | 10 224 | 248 |
| Papiery wartościowe | 14 | 772 181 | 786 187 |
| Kredyty i pożyczki wobec klientów | 15, 16 | 18 568 272 | 17 130 406 |
| Wartości niematerialne | | 55 | 122 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 7 744 | 9 017 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 38 186 | - |
| Inne aktywa | | 9 112 | 9 438 |
| **SUMA AKTYWÓW** | | **19 408 816** | **17 938 309** |
| | | | |
| **ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY** | | | |
| **Zobowiązania** | | | |
| Zobowiązania wobec banków | 17 | 4 531 911 | 4 679 584 |
| Instrumenty pochodne zabezpieczające | 13 | 25 811 | 21 721 |
| Zobowiązania wobec klientów | | 5 931 | 4 317 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych | 18 | 11 226 713 | 8 431 638 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji | 19 | 1 928 880 | 2 925 829 |
| Pozostałe zobowiązania | | 67 756 | 61 741 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 24 357 | 39 516 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | - | 32 490 |
| Rezerwy | 20 | 420 | 624 |
| **SUMA ZOBOWIĄZAŃ** | | **17 811 779** | **16 197 460** |
| | | | |
| **Kapitał własny** | | | |
| Kapitał zakładowy | | 1 611 300 | 1 611 300 |
| Kapitał zapasowy | | 69 611 | 45 842 |
| Skumulowane inne dochody całkowite | | (110 666) | (11 368) |
| Wynik okresu bieżącego | | 26 792 | 95 075 |
| **KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM** | | **1 597 037** | **1 740 849** |
| | | | |
| **SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO** | | **19 408 816** | **17 938 309** |

Bank Hipoteczny

# SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Skumulowane inne dochody całkowite | w tym: | | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik okresu bieżącego | Kapitał własny ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Zabezpieczenie przepływów pieniężnych | Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | | |
| **1 stycznia 2026 roku** | **1 611 300** | **45 842** | **(11 368)** | **(14 448)** | **3 080** | **-** | **95 075** | **1 740 849** |
| Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | 95 075 | (95 075) | - |
| Transfer zysku z przeznaczeniem na kapitał | - | 23 769 | - | - | - | (23 769) | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | (71 306) | - | (71 306) |
| Dochody całkowite razem, w tym: | - | - | (99 298) | (89 868) | (9 430) | - | 26 792 | (72 506) |
| Zysk netto | - | - | - | - | - | - | 26 792 | 26 792 |
| Inne dochody całkowite | - | - | (99 298) | (89 868) | (9 430) | - | - | (99 298) |
| **30 września 2026 roku** | **1 611 300** | **69 611** | **(110 666)** | **(104 316)** | **(6 350)** | **-** | **26 792** | **1 597 037** |

| ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Skumulowane inne dochody całkowite | w tym: | | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik okresu bieżącego | Kapitał własny ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Zabezpieczenie przepływów pieniężnych | Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | | |
| **1 stycznia 2025 roku** | **1 611 300** | **13 263** | **(11 408)** | **(14 413)** | **3 005** | **-** | **130 317** | **1 743 472** |
| Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | 130 317 | (130 317) | - |
| Transfer zysku z przeznaczeniem na kapitał | - | 32 579 | - | - | - | (32 579) | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | (97 738) | - | (97 738) |
| Dochody całkowite razem, w tym: | - | - | 2 604 | 2 360 | 244 | - | 85 682 | 88 286 |
| Zysk netto | - | - | - | - | - | - | 85 682 | 85 682 |
| Inne dochody całkowite | - | - | 2 604 | 2 360 | 244 | - | - | 2 604 |
| **30 września 2025 roku** | **1 611 300** | **45 842** | **(8 804)** | **(12 053)** | **3 249** | **-** | **85 682** | **1 734 020** |

Bank Hipoteczny

# SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 01.01.2026-30.09.2026 | 01.01.2025-30.09.2025 |
|---|---|---|
| **Działalność operacyjna** | | |
| **Zysk brutto** | **61 085** | **117 308** |
| **Zapłacony podatek dochodowy / rozliczenie podatku w ramach PGK** | **(77 572)** | **(40 360)** |
| **Korekty razem:** | **(1 423 747)** | **264 595** |
| Amortyzacja | 1 290 | 1 369 |
| Wynik z tytułu odsetek (z rachunku zysków i strat) | (171 268) | (210 308) |
| Odsetki otrzymane | 856 034 | 952 855 |
| Odsetki zapłacone | (115 869) | (118 240) |
| Zmiana stanu: | | |
| pochodnych instrumentów finansowych | (5 140) | (212 132) |
| kredytów i pożyczek wobec klientów brutto | (1 501 913) | (246 905) |
| innych aktywów oraz prawa do użytkowania | 377 | (2 309) |
| zobowiązań wobec banków | (590 612) | 2 095 |
| zobowiązań wobec klientów | 1 614 | 3 090 |
| zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych | 133 136 | (7 390) |
| zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji | 88 330 | 98 765 |
| odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw | 2 007 | (4 645) |
| pozostałych zobowiązań | 6 650 | 5 439 |
| Inne korekty (w tym zmiany wyceny instrumentów pochodnych odniesione na inne dochody całkowite) | (128 383) | 2 911 |
| **Przepływy netto z działalności operacyjnej** | **(1 440 234)** | **341 543** |
| **Działalność inwestycyjna** | | |
| **Wpływy z działalności inwestycyjnej** | **5 257 633** | **1 133 263** |
| Wykup papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | 5 213 347 | 1 098 458 |
| Odsetki otrzymane od papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | 44 284 | 34 804 |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 2 | 1 |
| **Wydatki z działalności inwestycyjnej** | **(5 227 901)** | **(1 132 062)** |
| Nabycie papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | (5 227 901) | (1 131 764) |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | (298) |
| **Przepływy netto z działalności inwestycyjnej** | **29 732** | **1 201** |
| **Działalność finansowa** | | |
| Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych | 3 629 690 | 2 921 274 |
| Wykup wyemitowanych listów zastawnych | (1 000 000) | (2 860 200) |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji | 2 798 233 | 3 491 276 |
| Wykup wyemitowanych obligacji | (3 876 000) | (3 511 500) |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym | 17 319 015 | 11 170 182 |
| Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym | (15 521 951) | (10 978 194) |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych | 220 000 | 293 000 |
| Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych | (1 582 000) | (150 000) |
| Wypłata dywidendy | (71 306) | (97 738) |
| Spłata odsetek od zobowiązań | (504 394) | (627 712) |
| Płatności zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16) | (634) | (713) |
| **Przepływy netto z działalności finansowej** | **1 410 653** | **(350 325)** |
| **Przepływy pieniężne netto** | **151** | **(7 581)** |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 2 891 | 10 554 |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu** | **3 042** | **2 973** |

# NOTY DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Działalność Banku

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna („PKO Bank Hipoteczny SA", „Bank") z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa zarejestrowany jest w Rejestrze Przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000528469. Bank został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 24 października 2014 roku. Bankowi nadano numer statystyczny REGON 222181030. Kapitał zakładowy na 30 września 2026 roku wynosił 1 611 300 000 PLN i został w całości opłacony.

PKO Bank Hipoteczny SA jest bankiem specjalistycznym prowadzącym działalność na podstawie ustawy z 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ustawy z 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe, Kodeksu spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, rekomendacji i dobrych praktyk nadzorczych oraz Statutu Banku.

Bank specjalizuje się w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak również nabywa wierzytelności z tytułu takich kredytów od Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej („PKO Bank Polski SA"). Bank pozyskuje kredyty do swojego portfela w oparciu o strategiczną współpracę z PKO Bankiem Polskim SA.

Podstawowym celem Banku w zakresie finansowania jest emisja listów zastawnych, które mają stanowić główne źródło długoterminowego finansowania mieszkaniowych kredytów hipotecznych.

Działalność Banku nie wykazuje istotnych cech sezonowości lub cykliczności.

Jednostką dominującą wobec PKO Banku Hipotecznego SA jest PKO Bank Polski SA, w którym Skarb Państwa posiada 29,43% udziału w kapitale zakładowym. PKO Bank Polski SA sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

## 2. Zatwierdzenie skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zaopiniowane przez Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej oraz poddane przeglądowi Rady Nadzorczej 29 października 2026 roku. Zarząd Banku zatwierdził niniejsze sprawozdanie do publikacji 29 października 2026 roku.

## 3. Oświadczenie Zarządu

Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Banku oraz jego wynik finansowy.

## 4. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Bank sporządził niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa", zatwierdzonego przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów dłużnych papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań lub na rynku regulowanym innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego.

Prezentowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze:

- za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku w zakresie rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- na 31 grudnia 2025 roku w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej.

Dane finansowe prezentowane są w tysiącach złotych polskich (PLN), chyba że wskazano inaczej. Dane zostały zaokrąglone do tysiąca złotych polskich i wszelkie różnice w stosunku do danych wcześniej opublikowanych mogą wynikać z zaokrągleń.

Do sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Bank zastosował zasady rachunkowości oraz metody obliczeniowe spójne z zasadami obowiązującymi w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku, szczegółowo opisane w sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Dodatkowo Bank uwzględnił zasadę ujmowania obciążeń wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego na podstawie możliwie najlepszego szacunku średniej rocznej stawki podatku dochodowego, jakiej Bank oczekuje w pełnym roku obrotowym.

## 5. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Bank w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania). Zarząd Banku nie stwierdza na dzień podpisania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Bank w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania lub istotnego ograniczenia przez Bank dotychczasowej działalności.

## 6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE ORAZ REFORMA WSKAŹNIKÓW REFERENCYJNYCH IBOR

### NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE ORAZ ZMIANY DO OPUBLIKOWANYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI OBOWIĄZUJĄCE OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" oraz *„Roczne zmiany MSSF - wersja 11"* nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe.

### NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE ORAZ ZMIANY DO NICH, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE I SĄ ZATWIERDZONE PRZEZ UE

MSSF 18 *„Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych"*, opublikowany w kwietniu 2024 roku i obowiązujący od 1 stycznia 2027 roku, zastępuje MSR 1 i wprowadza zmiany dotyczące prezentacji informacji finansowych, w szczególności w rachunku zysków i strat, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz ujawnieniach dotyczących miar wyników definiowanych przez zarząd (MPM). Standard nie zmienia zasad ujmowania i wyceny aktywów oraz zobowiązań.

Na podstawie dotychczas przeprowadzonych analiz Bank identyfikuje się jako jednostka prowadząca główną działalność gospodarczą polegającą na zapewnieniu finansowania klientom. Oczekuje się, że wdrożenie standardu wpłynie głównie na prezentację wybranych pozycji rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, w tym w zakresie nowych sum częściowych oraz klasyfikacji wybranych przychodów i kosztów. Planowane jest:

- wprowadzenie nowych obowiązkowych sum częściowych w rachunku zysków i strat, w tym wyniku z działalności operacyjnej oraz zysku przed finansowaniem i podatkiem dochodowym;
- reklasyfikacja kosztów odsetkowych od zobowiązań leasingowych z kategorii operacyjnej do kategorii finansowej;
- zmiana struktury kosztów działalności poprzez wyodrębnienie w podstawowym rachunku zysków i strat w formie dodatkowych linii głównych kategorii kosztów, takich jak świadczenia pracownicze, amortyzacja, koszty rzeczowe oraz zaprezentowanie w tej linii kosztów obciążeń regulacyjnych;
- eliminacja nadmiarowych linii pośrednich, np. „wynik pozostały".

### NOWE STANDARDY ORAZ ZMIANY DO STANDARDÓW, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE I NIE SĄ ZATWIERDZONE PRZEZ UE

Opublikowane: MSSF 19 *„Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"*, MSSF 20 *„Aktywa i zobowiązania regulacyjne"*, zmiany do MSR 21 *„Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – przeliczenie na walutę prezentacji w gospodarce hiperinflacyjnej"* oraz zmiany do MSR 28 *„Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – opcja wyceny w wartości godziwej* nie dotyczą działalności Banku i nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe.

### REFORMA WSKAŹNIKA WIBOR W POLSCE

W III kwartale 2026 roku proces zastępowania wskaźników referencyjnych WIBOR nowym indeksem POLSTR (Polish Short Term Rate), administrowanym przez GPW Benchmark SA, wkroczył w decydującą fazę realizacji. Do najważniejszych wydarzeń w tym okresie oraz bezpośrednio poprzedzających dzień bilansowy należą:

- **WYZNACZENIE POLSTR JAKO ISTOTNEGO WSKAŹNIKA:** Decyzją Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) z dnia 21 sierpnia 2026 roku, wskaźnik POLSTR został oficjalnie wyznaczony jako istotny wskaźnik referencyjny. Oznacza to objęcie procesu jego opracowywania pełnym reżimem unijnego Rozporządzenia BMR oraz bezpośrednim nadzorem KNF.
- **WDROŻENIE RYNKOWE I NOWA PRODUKCJA:** Zgodnie z zaktualizowaną przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) Mapą Drogową oraz oczekiwaniami nadzorczymi KNF, banki przygotowują się do zaprzestania oferowania nowych umów opartych na WIBOR z dniem 31 grudnia 2026 roku. Od 3 września 2026 roku PKO Bank Polski SA oraz PKO Bank Hipoteczny SA, jako pierwsze na rynku, udostępniły klientom produkty kredytowe oparte na wskaźniku POLSTR 1M Stopa Składana.
- **HARMONOGRAM LIKWIDACJI WSKAŹNIKA WIBOR:** Proces uporządkowanej likwidacji WIBOR, rozpoczęty formalnie przez GPW Benchmark SA 18 maja 2026 roku, zakłada wygaszanie poszczególnych tenorów. Z dniem 1 października 2026 roku zaprzestano opracowywania terminu O/N (Overnight), a z dniem 22 grudnia 2026 roku wygaszony zostanie tenor 1Y. Zgodnie z decyzją administratora zaakceptowaną przez KNF, wskaźniki dla kluczowych terminów (1M, 3M, 6M) będą publikowane wyłącznie na potrzeby obsługi dotychczasowego portfela do 31 grudnia 2036 roku.
- **STANOWISKO KSF ORAZ MINISTERSTWA FINANSÓW:** W nawiązaniu do wcześniejszych ustaleń Komitetu Stabilności Finansowej (KSF) i przedstawiciela Ministra Finansów z czerwca 2026 roku, podtrzymano brak konieczności wyznaczania tzw. ustawowego zamiennika dla wskaźnika WIBOR w drodze rozporządzenia. Transformacja opiera się na scenariuszu wieloletniego współistnienia obu wskaźników i konwersji umów drogą aneksowania oraz stosowania klauzul awaryjnych.
- **PRACE LEGISLACYJNE:** W celu zabezpieczenia stabilności rynku finansowego kontynuowane są prace nad projektem ustawy ograniczającej stosowanie wskaźnika WIBOR w nowych instrumentach od 1 stycznia 2027 roku oraz nakładającej na banki obowiązek przedstawienia klientom ofert zmiany formuły oprocentowania.

Bank na bieżąco monitoruje postępy reformy, dostosowując systemy IT, dokumentację produktową oraz procedury zarządzania ryzykiem stopy procentowej do systematycznego zastępowania wskaźnika WIBOR wskaźnikiem POLSTR.

Obecnie prace koncentrują się nad analizą wpływu projektu ustawy UC 132 (tj. rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu rozwoju rynku finansowego oraz zwiększenia stabilności finansowej na tym rynku) na sytuację finansową Banku, a także nad planem działalności, w szczególności w zakresie redukcji ekspozycji opartych o wskaźnik WIBOR w okresie uporządkowanej likwidacji po 31 grudnia 2026 roku.

Ponieważ znaczna część aktywów oraz zobowiązań finansowych Banku oparta jest o wskaźnik referencyjny WIBOR, Bank jest narażony na ryzyko związane z jego zastąpieniem. Poniższa tabela przedstawia ekspozycję Banku na wskaźnik referencyjny WIBOR.

| | 30.09.2026 |
|---|---|
| **Aktywa finansowe** | |
| Papiery wartościowe | 459 904 |
| Kredyty i pożyczki wobec klientów [1)] | 18 564 682 |
| **Suma aktywów finansowych** | **19 024 586** |
| | |
| **Zobowiązania finansowe** | |
| Zobowiązania wobec banków | 3 410 228 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych | 4 070 954 |
| **Suma zobowiązań finansowych** | **7 481 182** |
| | |
| Zobowiązania warunkowe udzielone finansowe (netto) [1)] | 139 753 |
| Zobowiązania warunkowe otrzymane finansowe | 3 714 666 |

[1)] Dla kredytów i pożyczek wobec klientów oraz odpowiadających im udzielonych finansowych zobowiązań warunkowych w tej pozycji zaprezentowano również instrumenty oparte o okresowo stałą stopą, których oprocentowanie po okresie stałej stopy zgodnie z umową będzie oparte o WIBOR.

| **Pochodne instrumenty zabezpieczające (nominał)** | 30.09.2026 |
|---|---|
| - Kupno (noga zmienna kupno) | - |
| - Sprzedaż (noga zmienna sprzedaż) | 4 297 323 |

# NOTY UZUPEŁNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## 7. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

| PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK I O CHARAKTERZE ZBLIŻONYM DO PRZYCHODÓW ODSETKOWYCH | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, w tym:** | **261 741** | **767 997** | **295 826** | **917 612** |
| od instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, w tym: | 253 256 | 738 781 | 285 593 | 884 040 |
| kredytów i pożyczek wobec klientów, w tym: | 252 410 | 736 169 | 284 601 | 881 171 |
| wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej | (720) | (3 209) | (1 046) | (2 932) |
| należności od banków oraz od utrzymywania rezerwy obowiązkowej | 846 | 2 612 | 992 | 2 869 |
| od instrumentów wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, w tym: | 8 485 | 29 216 | 10 233 | 33 572 |
| dłużnych papierów wartościowych | 8 485 | 29 216 | 10 233 | 33 572 |
| | | | | |
| **Razem** | **261 741** | **767 997** | **295 826** | **917 612** |
| w tym: przychody z tytułu odsetek od instrumentów finansowych z rozpoznaną utratą wartości | 899 | 2 888 | 986 | 2 966 |



| KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK I O CHARAKTERZE ZBLIŻONYM DO KOSZTÓW ODSETKOWYCH | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Koszty z tytułu odsetek od instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, w tym:** | **(177 914)** | **(547 362)** | **(208 637)** | **(630 526)** |
| otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku | (53 131) | (169 574) | (75 184) | (218 087) |
| zobowiązań z tytułu nabycia wierzytelności | (889) | (10 182) | (4 679) | (6 619) |
| wyemitowanych listów zastawnych | (101 585) | (286 643) | (91 635) | (291 610) |
| wyemitowanych obligacji | (22 261) | (80 817) | (37 099) | (114 088) |
| zobowiązań z tytułu leasingu | (48) | (146) | (40) | (122) |
| **Koszty o charakterze zbliżonym do odsetek od instrumentów wycenianych do wartości godziwej, w tym:** | **(18 983)** | **(49 367)** | **(19 342)** | **(76 778)** |
| transakcji zabezpieczających CIRS (netto) | (18 828) | (48 875) | (19 005) | (75 571) |
| transakcji zabezpieczających IRS (netto) | (155) | (492) | (337) | (1 207) |
| **Razem** | **(196 897)** | **(596 729)** | **(227 979)** | **(707 304)** |

## 8. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU PROWIZJI I OPŁAT

| PRZYCHODY Z TYTUŁU PROWIZJI I OPŁAT | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Prowizja z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu | 753 | 2 237 | 800 | 2 476 |
| Opłata za wycenę nieruchomości | 269 | 720 | 309 | 766 |
| Opłata za kontrolę nieruchomości | 17 | 73 | 21 | 116 |
| Pozostałe | 191 | 610 | 184 | 564 |
| **Razem** | **1 230** | **3 640** | **1 314** | **3 922** |

| KOSZTY Z TYTUŁU PROWIZJI I OPŁAT | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sporządzanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości (BHWN) | (806) | (1 885) | (781) | (1 890) |
| Koszty związane z programami emisji obligacji | (87) | (1 762) | (576) | (2 159) |
| Koszty związane z liniami kredytowymi | (797) | (2 884) | (888) | (3 287) |
| Koszty związane z programami emisji listów zastawnych | (151) | (736) | (251) | (564) |
| Koszty ubezpieczenia kredytów | (210) | (698) | (185) | (456) |
| Prowizje za inne usługi operacyjne | (72) | (207) | (65) | (196) |
| Koszty windykacji i pośrednictwa sprzedaży zabezpieczeń | - | (10) | - | (53) |
| **Razem** | **(2 123)** | **(8 182)** | **(2 746)** | **(8 605)** |

## 9. Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe

| WYNIK Z TYTUŁU ODPISÓW NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE | Nota | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Wynik z tytułu odpisów na kredyty i pożyczki wobec klientów | 16 | (377) | (2 097) | 1 370 | 4 667 |
| Wynik z tytułu odpisów na papiery wartościowe | 16 | (0) | (21) | 6 | 8 |
| Wynik z tytułu rezerw na zobowiązania warunkowe udzielone finansowe związane z nieuruchomioną częścią kredytów mieszkaniowych | 20 | (9) | 232 | 10 | (40) |
| **Razem** | | **(386)** | **(1 886)** | **1 386** | **4 635** |

## 10. Ogólne koszty administracyjne

| OGÓLNE KOSZTY ADMINISTRACYJNE | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Świadczenia pracownicze | (6 139) | (19 230) | (6 413) | (16 828) |
| Koszty rzeczowe | (7 427) | (21 557) | (6 970) | (21 372) |
| Amortyzacja | (422) | (1 290) | (451) | (1 369) |
| **Razem** | **(13 988)** | **(42 077)** | **(13 834)** | **(39 569)** |

## 11. Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych

| KOSZTY Z TYTUŁU OBCIĄŻEŃ REGULACYJNYCH | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji BFG | - | (16 989) | - | (13 967) |
| Opłaty na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego | (3) | (2 018) | (3) | (2 582) |
| Pozostałe podatki i opłaty | (183) | (689) | (124) | (622) |
| **Razem** | **(186)** | **(19 696)** | **(127)** | **(17 171)** |

## 12. Podatek dochodowy

| OBCIĄŻENIE PODATKOWE | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Bieżący podatek dochodowy | (28 330) | (62 413) | (15 819) | (33 924) |
| Odroczony podatek dochodowy związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | 8 211 | 28 120 | 4 584 | 2 298 |
| **Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat** | **(20 119)** | **(34 293)** | **(11 235)** | **(31 626)** |
| Obciążenie podatkowe wykazane w innych dochodach całkowitych związane z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | 39 632 | 42 556 | 1 364 | (611) |
| **Razem** | **19 513** | **8 263** | **(9 871)** | **(32 237)** |

| UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem** | **35 839** | **61 085** | **41 674** | **117 308** |
| Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (30% za 2026 rok / 19% za 2025 rok) | (10 752) | (18 326) | (7 919) | (22 289) |
| **Wpływ trwałych różnic pomiędzy wynikiem finansowym brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:** | **(4 961)** | **(18 894)** | **(2 440)** | **(9 693)** |
| podatek od niektórych instytucji finansowych | (4 355) | (12 643) | (2 364) | (6 941) |
| składka na BFG | - | (5 097) | - | (2 654) |
| koszty PFRON | (9) | (25) | (4) | (12) |
| wpływ kosztów podatkowych z Art. 15cb Ustawy CIT (finansowanie wewnętrzne) | - | 75 | - | 48 |
| wpływ pozostałych różnic trwałych | (597) | (1 204) | (72) | (134) |
| **Wpływ zastosowania rocznej efektywnej stawki podatkowej w sprawozdaniach śródrocznych** | **(3 655)** | **4 307** | **(876)** | **356** |
| **Wpływ zmiany stawek podatkowych** | **(751)** | **(1 380)** | - | - |
| **Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat** | **(20 119)** | **(34 293)** | **(11 235)** | **(31 626)** |
| **Prognozowana efektywna stopa podatkowa (bez uwzględnienia korekt wcześniejszych okresów)** | **56,14%** | **56,14%** | **26,96%** | **26,96%** |

# NOTY UZUPEŁNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

## 13. INSTRUMENTY POCHODNE ZABEZPIECZAJĄCE

| WARTOŚĆ BILANSOWA/WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW POCHODNYCH STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 30.09.2026 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Aktywa | Zobowiązania | Aktywa | Zobowiązania |
| IRS | - | 2 194 | - | 718 |
| CIRS | 10 003 | 23 240 | - | 20 659 |
| FX-Forward | 221 | 377 | 248 | 344 |
| **Razem** | **10 224** | **25 811** | **248** | **21 721** |

Bank zawiera i utrzymuje instrumenty pochodne wyłącznie w celach zabezpieczających.

| WARTOŚĆ NOMINALNA INSTRUMENTÓW ZABEZPIECZAJĄCYCH | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| IRS | | |
| PLN fixed-float | 60 000 | 60 000 |
| CIRS | | |
| float PLN sprzedaż | 4 237 323 | 2 128 295 |
| fixed EUR zakup (waluta oryginalna) | 995 200 | 497 905 |
| FX-Forward | | |
| PLN sprzedaż | 16 641 | 7 160 |
| EUR zakup (waluta oryginalna) | 3 542 | 1 513 |
| PLN zakup | 13 636 | 6 811 |
| EUR sprzedaż (waluta oryginalna) | 3 050 | 1 513 |

| ZMIANA INNYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH Z TYTUŁU ZABEZPIECZENIA PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ NIEEFEKTYWNA CZĘŚĆ ZABEZPIECZENIA PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | III kwartał 01.07.2026 - 30.09.2026 | 3 kwartały narastająco 01.01.2026 - 30.09.2026 | III kwartał 01.07.2025 - 30.09.2025 | 3 kwartały narastająco 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Skumulowane inne dochody całkowite z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych na początek okresu brutto | (26 942) | (20 640) | (6 526) | (17 794) |
| Zyski /(Straty) odniesione na inne dochody całkowite w okresie | (70 469) | (44 990) | (14 103) | (82 774) |
| Kwota przeniesiona w okresie z innych dochodów całkowitych do rachunku zysków i strat | (51 612) | (83 393) | 5 749 | 85 688 |
| - koszty odsetkowe (netto) | 18 983 | 49 367 | 19 342 | 76 778 |
| - wynik z pozycji wymiany | (70 595) | (132 760) | (13 593) | 8 910 |
| Skumulowane inne dochody całkowite z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych na koniec okresu brutto | (149 023) | (149 023) | (14 880) | (14 880) |
| Efekt podatkowy | 44 707 | 44 707 | 2 827 | 2 827 |
| **Skumulowane inne dochody całkowite z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych na koniec okresu netto** | **(104 316)** | **(104 316)** | **(12 052)** | **(12 053)** |
| **Nieefektywna część zabezpieczenia przepływów pieniężnych rozpoznana w rachunku zysków i strat** | 1 362 | **1 348** | **107** | **(8)** |
| Wpływ w okresie na inne dochody całkowite brutto | (122 081) | (128 383) | (8 353) | 2 914 |
| Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych | 36 625 | 38 515 | 1 587 | (554) |
| **Wpływ w okresie na inne dochody całkowite netto** | **(85 456)** | **(89 868)** | **(6 766)** | **2 360** |

## 14. Papiery wartościowe

| PAPIERY WARTOŚCIOWE | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, w tym: | 772 181 | 786 187 |
| emitowane przez Skarb Państwa, obligacje skarbowe PLN (rating A) | 772 181 | 786 187 |
| **Razem** | **772 181** | **786 187** |

### Papiery wartościowe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań do zapłaty składek wnoszonych do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego

Na 30 września 2026 roku wartość składki na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków wnoszonej w formie zobowiązań do zapłaty na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego wynosiła 42 130 tys. PLN, a Bank utrzymywał na pokrycie składki obligacje skarbowe o wartości 49 375 tys. PLN. Na 31 grudnia 2025 roku było to odpowiednio 37 033 tys. PLN oraz 44 006 tys. PLN.

## 15. Kredyty i pożyczki wobec klientów

| KREDYTY I POŻYCZKI WOBEC KLIENTÓW | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **Wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | |
| Kredyty mieszkaniowe, wartość brutto, w tym: | 18 651 886 | 17 211 830 |
| kredyty udzielone | 8 711 570 | 9 099 454 |
| nabyte wierzytelności | 9 940 316 | 8 112 376 |
| Odpisy na oczekiwane straty kredytowe | (83 614) | (81 424) |
| **Kredyty i pożyczki wobec klientów, wartość netto** | **18 568 272** | **17 130 406** |

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Bank zakupił na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfele wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o wartości 2 936 854 tys. PLN, natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku portfel wierzytelności o wartości 1 237 295 tys. PLN.

Kredyty mieszkaniowe, które zostały wpisane do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznych Listów Zastawnych, stanowią zabezpieczenie wyemitowanych przez Bank listów zastawnych, co zostało opisane w Nocie 18 „Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych".

## 16. Oczekiwane straty kredytowe

### Aktywa finansowe i odpisy na oczekiwane straty kredytowe

| AKTYWA FINANSOWE I ODPISY NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE | Aktywa, w przypadku których nie nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia | Aktywa, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia, bez utraty wartości | Aktywa z utratą wartości | Aktywa nabyte lub udzielone z utratą wartości | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU** | **(Koszyk 1)** | **(Koszyk 2)** | **(Koszyk 3)** | **(POCI) [1)]** | |
| | | | | | |
| | Wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | | | |
| **Papiery wartościowe** | 772 181 | - | - | - | **772 181** |
| | | | | | |
| | Wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | |
| **Należności od banków** | | | | | |
| Wartość brutto | 3 019 | - | - | - | **3 019** |
| Odpisy | - | - | - | - | - |
| Wartość netto | 3 019 | - | - | - | **3 019** |
| **Kredyty i pożyczki wobec klientów** | | | | | |
| Wartość brutto | 17 913 688 | 650 640 | 86 442 | 1 116 | **18 651 886** |
| Odpisy | (5 378) | (38 872) | (40 048) | 684 | **(83 614)** |
| Wartość netto | 17 908 310 | 611 768 | 46 394 | 1 800 | **18 568 272** |
| **Inne aktywa finansowe** | | | | | |
| Wartość brutto | 1 265 | - | - | - | **1 265** |
| Odpisy | - | - | - | - | - |
| Wartość netto | 1 265 | - | - | - | **1 265** |

| NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU | (Koszyk 1) | (Koszyk 2) | (Koszyk 3) | (POCI) [1)] | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | Wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | | | |
| **Papiery wartościowe** | 786 187 | - | - | - | **786 187** |
| | | | | | |
| | Wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | |
| **Należności od banków** | | | | | |
| Wartość brutto | 2 869 | - | - | - | **2 869** |
| Odpisy | - | - | - | - | - |
| Wartość netto | 2 869 | - | - | - | **2 869** |
| **Kredyty i pożyczki wobec klientów** | | | | | |
| Wartość brutto | 16 468 720 | 660 482 | 81 589 | 1 039 | **17 211 830** |
| Odpisy | (5 001) | (38 788) | (38 037) | 402 | **(81 424)** |
| Wartość netto | 16 463 719 | 621 694 | 43 552 | 1 441 | **17 130 406** |
| **Inne aktywa finansowe** | | | | | |
| Wartość brutto | 1 215 | - | - | - | **1 215** |
| Odpisy | - | - | - | - | - |
| Wartość netto | 1 215 | - | - | - | **1 215** |

[1)] Aktywa POCI wynikają z zaistnienia istotnej modyfikacji na umowie z utratą wartości. Bank nie nabywa wierzytelności z utratą wartości.

### ZOBOWIĄZANIA UDZIELONE WARUNKOWE FINANSOWE I WARTOŚĆ REZERW

| UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I WARTOŚĆ REZERW | Dla których nie nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia | Dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia, bez utraty wartości | Z utratą wartości | | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU | (Koszyk 1) | (Koszyk 2) | (Koszyk 3) | (POCI) | |
| Wartość nominalna | 145 399 | - | - | - | 145 399 |
| Rezerwy | (47) | - | - | - | (47) |

| NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU | (Koszyk 1) | (Koszyk 2) | (Koszyk 3) | (POCI) | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| Wartość nominalna | 185 259 | 1 104 | - | - | 186 363 |
| Rezerwy | (91) | (188) | - | - | (279) |

### ZMIANY W ODPISACH NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE AKTYWÓW FINANSOWYCH

| ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU | Stan na początek okresu | Wynik z tytułu odpisów | Zmiana w związku ze spisaniem, odwróceniem spisania i inne korekty | Stan na koniec okresu |
|---|---|---|---|---|
| **Wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite** | | | | |
| papiery wartościowe (K1) | - | (21) | 21 | - |
| **Razem** | - | **(21)** | **21** | - |
| **Wycenianych według zamortyzowanego kosztu** | | | | |
| należności od banków (K1) | - | | | |
| kredyty i pożyczki wobec klientów | **81 424** | 2 097 | 93 | **83 614** |
| kredyty mieszkaniowe | **81 424** | 2 097 | 93 | **83 614** |
| koszyk 1 (K1) | **5 001** | 573 | (196) | **5 378** |
| koszyk 2 (K2) | **38 788** | (246) | 330 | **38 872** |
| koszyk 3 (K3) | **38 037** | 1 995 | 16 | **40 048** |
| POCI | **(402)** | (225) | (57) | **(684)** |
| inne aktywa finansowe (K1) | - | - | - | - |
| **Razem** | **81 424** | **2 097** | **93** | **83 614** |

| ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU | Stan na początek okresu | Wynik z tytułu odpisów | Zmiana w związku ze spisaniem, odwróceniem spisania i inne korekty | Stan na koniec okresu |
|---|---|---|---|---|
| **Wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite** | | | | |
| papiery wartościowe (K1) | - | (8) | 8 | - |
| **Razem** | - | **(8)** | **8** | - |
| **Wycenianych według zamortyzowanego kosztu** | | | | |
| należności od banków (K1) | - | | | |
| kredyty i pożyczki wobec klientów | **88 726** | (4 667) | (34) | **84 025** |
| kredyty mieszkaniowe | **88 726** | (4 667) | (34) | **84 025** |
| koszyk 1 (K1) | **5 185** | (199) | (188) | **4 798** |
| koszyk 2 (K2) | **45 669** | (5 401) | 161 | **40 429** |
| koszyk 3 (K3) | **38 416** | 699 | 65 | **39 180** |
| POCI | **(544)** | 234 | (72) | **(382)** |
| inne aktywa finansowe (K1) | - | - | - | - |
| **Razem** | **88 726** | **(4 667)** | **(34)** | **84 025** |

## 17. ZOBOWIĄZANIA WOBEC BANKÓW

| ZOBOWIĄZANIA WOBEC BANKÓW | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **Wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | |
| overdraft w ramach dostępnego limitu | 2 406 | 2 166 |
| zobowiązanie z tytułu kredytów w rachunku bieżącym | 3 410 228 | 1 605 773 |
| zobowiązanie z tytułu kredytów terminowych | 1 119 277 | 2 481 450 |
| zobowiązanie z tytułu nabycia wierzytelności | - | 590 195 |
| **Razem** | **4 531 911** | **4 679 584** |

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

| Rodzaj kredytu | Kredytodawca | Data wejścia w życie umowy | Data wymagalności zobowiązania na 30.09.2026 | Kwota udostępnionego kredytu na 30.09.2026 | Zobowiązanie na 30.09.2026 | Zobowiązanie na 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kredyty w rachunku bieżącym | PKO Bank Polski SA | 29.10.2015 | 27.10.2028 | 2 000 000 | 1 344 562 | 5 799 |
| | PKO Bank Polski SA | 02.02.2017 | 02.02.2029 | 2 000 000 | 957 371 | 1 599 974 |
| | PKO Bank Polski SA | 10.07.2019 | 30.06.2028 | 3 100 000 | 1 108 295 | - |
| Kredyty terminowe | PKO Bank Polski SA [1)] | 10.09.2020 | - | - | - | 59 998 |
| | PKO Bank Polski SA [2)] | 11.02.2022 | - | - | - | 1 521 898 |
| | PKO Bank Polski SA | 03.01.2023 | 03.01.2032 | 1 300 000 | 1 119 277 | 899 554 |
| **Razem** | | | | **8 400 000** | **4 529 505** | **4 087 223** |

[1)] 22 marca 2026 roku kredyt został całkowicie spłacony.
[2)] 24 marca 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA wypowiedział umowę kredytu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. 25 czerwca 2026 roku kredyt został całkowicie spłacony.

Powyższe transakcje z PKO Bankiem Polskim SA, jako jednostką dominującą, są realizowane na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytów w rachunku bieżącym jest oparte o stopy bazowe: WIBOR 3M lub WIBOR 1M, które są powiększone o marżę. Oprocentowanie kredytów terminowych jest wyznaczane odrębnie dla każdej z ciągniętych transz w oparciu o stawkę bazową IRS 5Y powiększoną o marżę.

## 18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH LISTÓW ZASTAWNYCH | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **Wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | |
| hipoteczne listy zastawne, w tym wyemitowane w ramach: | 11 226 713 | 8 431 638 |
| Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych | 8 461 730 | 7 206 815 |
| Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych (z 2015 roku) | 60 185 | 60 698 |
| Programu Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych (z 2025 roku) | 2 704 798 | 1 164 125 |
| **Razem** | **11 226 713** | **8 431 638** |

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Bank:

- 15 kwietnia 2026 roku Bank przeprowadził w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na rynek europejski subskrypcję hipotecznych listów zastawnych w EUR serii 17 o wartości nominalnej 500 000 tys. EUR, dla których dzień emisji ustalony został na 22 kwietnia 2026 roku, a data zapadalności na 22 kwietnia 2031 roku. Papiery są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 3,125%;
- 24 kwietnia 2026 roku wyemitował drugą serię hipotecznych listów zastawnych dla inwestorów indywidualnych w ramach Programu Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości nominalnej 1 000 000 tys. PLN. Oprocentowanie w pierwszym okresie odsetkowym ustalono na 4%, a w kolejnych okresach będzie ustalane na podstawie stopy referencyjnej NBP powiększonej o marżę 0,25 p.p. Odsetki będą wypłacane co trzy miesiące, a termin wykupu przypada 30 kwietnia 2030 roku,
- 25 września 2026 roku wyemitował trzecią serię hipotecznych listów zastawnych dla inwestorów indywidualnych w ramach Programu Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości nominalnej 525 138 tys. PLN. Oprocentowanie w pierwszym okresie odsetkowym ustalono na 4%, a w kolejnych okresach będzie ustalane na podstawie stopy referencyjnej NBP powiększonej o marżę 0,25 p.p. Odsetki będą wypłacane co trzy miesiące, a termin wykupu przypada 25 września 2030 roku,
- wykupił dwie emisje listów zastawnych o wartości nominalnej 1 000 000 tys. PLN.

Natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wyemitował dwie serie listów zastawnych o wartości nominalnej 800 000 tys. PLN oraz 500 000 EUR oraz wykupił trzy emisje listów zastawnych o wartości nominalnej 730 000 tys. PLN oraz 500 000 tys. EUR.

Łączna wartość nominalna wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na 30 września 2026 roku wynosiła 11 157 569 tys. PLN, natomiast na 31 grudnia 2025 roku 8 378 581 tys. PLN.

### Wyemitowane i pozostające w obrocie na 30 września 2026 roku listy zastawne

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa w tys. PLN | Oprocentowanie na 30.09.2026 | Stopa + marża / stała stopa | Data emisji | Data wykupu | Rating emisji Moody's[1)] | Rynek notowań |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Emisje kierowane do inwestorów instytucjonalnych | | | | | | | | |
| PLPKOHP00108 | PLN | 60 000 | 60 185 | 3,4875% | stała stopa | 24.08.2018 | 24.08.2028 | Aa2 | Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW |
| XS2711876370 | PLN | 750 000 | 755 518 | 4,60% | WIBOR3M + 0,78 p.p. | 02.11.2023 | 02.11.2026 | Aa2 | LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW |
| XS2787873541 | PLN | 1 000 000 | 1 000 392 | 4,39% | WIBOR3M + 0,55 p.p. | 22.03.2024 | 22.03.2028 | Aa2 | LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW |
| XS2854926701 | PLN | 500 000 | 504 979 | 4,40% | WIBOR3M + 0,55 p.p. | 05.07.2024 | 04.07.2028 | Aa2 | LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW |
| PLL219200010 | PLN | 1 000 000 | 1 007 444 | 4,52% | WIBOR3M + 0,70 p.p. | 24.10.2024 | 24.10.2028 | Aa2 | rynek równoległy regulowany GPW |
| PLL219200036 | PLN | 800 000 | 802 621 | 4,63% | WIBOR3M + 0,80 p.p. | 27.02.2025 | 27.02.2029 | Aa2 | rynek równoległy regulowany GPW |
| XS3097942141 | EUR | 500 000 | 2 191 196 | 2,50% | stała stopa | 25.06.2025 | 12.06.2029 | Aa2 | LuxSE |
| XS3346849113 | EUR | 500 000 | 2 199 580 | 3,125% | stała stopa | 22.04.2026 | 22.04.2031 | Aa2 | LuxSE |
| | Emisje kierowane do inwestorów indywidualnych | | | | | | | | |
| PLPKOHP00215 | PLN | 1 155 231 | 1 173 462 | 4,00% | SRNBP + 0,25 p.p. | 24.10.2025 | 27.11.2028 | -[2)] | Catalyst, rynek równoległy regulowany GPW |
| PLPKOHP00223 | PLN | 1 000 000 | 1 005 854 | 4,00% | SRNBP + 0,25 p.p. | 24.04.2026 | 30.04.2030 | -[2)] | Catalyst, rynek równoległy regulowany GPW |
| PLPKOHP00231 | PLN | 525 138 | 525 482 | 4,00% | SRNBP + 0,25 p.p. | 25.09.2026 | 25.09.2030 | -[2)] | Catalyst, rynek równoległy regulowany GPW |
| | | | | | | | | | |
| **Razem** | | | **11 226 713** | | | | | | |

[1)] Ograniczeniem poziomu ratingu polskich papierów wartościowych jest country ceiling Polski (tj. najwyższy możliwy do uzyskania w Polsce poziom ratingu) dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa2.
[2)] Emitent nie ubiegał się o rating.

### Zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych

Wartość nominalna kredytów wpisanych do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznych Listów Zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 30 września 2026 roku wynosiła 15 539 572 tys. PLN, natomiast wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa denominowanych w PLN wynosiła 0 tys. PLN. Na 31 grudnia 2025 roku było to odpowiednio 15 004 466 tys. PLN oraz 0 tys. PLN.

## 19. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| | | |
| **Wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | |
| obligacje, w tym wyemitowane w ramach Programu Emisji Obligacji | 1 928 880 | 2 925 829 |
| | | |
| **Razem** | **1 928 880** | **2 925 829** |

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku w ramach Programu Emisji Obligacji Bank wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 855 500 tys. PLN (tj. 5 711 sztuk o wartości nominalnej 500 000 PLN każda) oraz wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej 3 876 000 tys. PLN (tj. 7 752 sztuk o wartości nominalnej 500 000 PLN każda).

Natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w ramach Programu Emisji Obligacji Bank wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej 3 589 500 tys. PLN (tj. 7 179 sztuk o wartości nominalnej 500 000 PLN każda) oraz wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej 3 511 500 tys. PLN (tj. 7 023 sztuk o wartości nominalnej 500 000 PLN każda).

Według stanu na 30 września 2026 roku zobowiązanie Banku z tytułu wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji w wartości nominalnej wynosiło 1 939 000 tys. PLN, natomiast na 31 grudnia 2025 roku było to 2 959 500 tys. PLN. Na 30 września 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku nie było obligacji objętych przez PKO Bank Polski SA w ramach gwarancji.

### WYEMITOWANE OBLIGACJE WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

| ISIN | Wartość nominalna 1 obligacji (w PLN) | Liczba obligacji | Wartość nominalna (w tys. PLN) | Wartość bilansowa (w tys. PLN) | Waluta | Oprocentowanie | Data emisji | Data wykupu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PLO219200808 | 500 000 | 1 144 | 572 000 | 572 000 | PLN | zerokuponowe | 01.04.2026 | 01.10.2026 |
| PLO219200816 | 500 000 | 734 | 367 000 | 365 619 | PLN | zerokuponowe | 04.05.2026 | 04.11.2026 |
| PLO219200824 | 500 000 | 2 000 | 1 000 000 | 991 261 | PLN | zerokuponowe | 18.06.2026 | 18.12.2026 |
| **Razem** | | **3 878** | **1 939 000** | **1 928 880** | | | | |

Oprocentowanie obligacji jest wyznaczane w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M + marżę i jest stałe w okresie emisji.

## 20. REZERWY

| REZERWY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU | Rezerwa na świadczenia emerytalno - rentowe | Rezerwa na zobowiązania udzielone warunkowe | Razem |
|---|---|---|---|
| **Stan na 1 stycznia 2026 roku, w tym:** | **345** | **279** | **624** |
| Rezerwa krótkoterminowa | - | 279 | 279 |
| Rezerwa długoterminowa | 345 | - | 345 |
| Utworzenie/aktualizacja rezerw | 28 | 121 | 149 |
| Rozwiązanie/wykorzystanie | - | (353) | (353) |
| **Stan na 30 września 2026 roku, w tym:** | **373** | **47** | **420** |
| Rezerwa krótkoterminowa | - | 47 | 47 |
| Rezerwa długoterminowa | 373 | - | 373 |

| REZERWY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU | Rezerwa na świadczenia emerytalno - rentowe | Rezerwa na zobowiązania udzielone warunkowe | Razem |
|---|---|---|---|
| **Stan na 1 stycznia 2025 roku, w tym:** | **275** | **43** | **318** |
| Rezerwa krótkoterminowa | - | 43 | 43 |
| Rezerwa długoterminowa | 275 | - | 275 |
| Utworzenie/aktualizacja rezerw | 24 | 92 | 116 |
| Rozwiązanie/wykorzystanie | - | (52) | (52) |
| **Stan na 30 września 2025 roku, w tym:** | **299** | **83** | **382** |
| Rezerwa krótkoterminowa | - | 83 | 83 |
| Rezerwa długoterminowa | 299 | - | 299 |

# POZOSTAŁE NOTY DO DANYCH FINANSOWYCH

## 21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE

### ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku Bank nie posiadał zobowiązań umownych dotyczących nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.

### Zobowiązania warunkowe udzielone

| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE UDZIELONE FINANSOWE | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Związane z nieuruchomionymi w całości kredytami mieszkaniowymi (wartość nominalna) | 145 399 | 186 363 |
| rezerwy na nieuruchomione w całości kredyty mieszkaniowe | (47) | (279) |
| **Razem netto** | **145 352** | **186 084** |
| w tym udzielone zobowiązania nieodwołalne | - | - |

### Zobowiązania warunkowe otrzymane

| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE OTRZYMANE WEDŁUG WARTOŚCI NOMINALNEJ | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Zobowiązania warunkowe otrzymane | | |
| finansowe (uruchomione i dostępne kredyty) | 3 894 666 | 5 911 730 |
| gwarancyjne (dostępna gwarancja objęcia emisji obligacji) | 1 000 000 | 1 000 000 |
| **Razem** | **4 894 666** | **6 911 730** |

### Uprawnienie do sprzedaży lub obciążenia zastawem zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Banku

Na 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku na rzecz Banku nie ustanowiono zabezpieczeń, które Bank był uprawniony sprzedać lub obciążyć innym zastawem, w przypadku realizacji wszelkich obowiązków przez właściciela zabezpieczenia.

## 22. Transakcje z jednostkami powiązanymi kapitałowo

Podmiotami powiązanymi kapitałowo z Bankiem są PKO Bank Polski SA oraz podmioty z Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

Opis transakcji z jednostkami powiązanymi kapitałowo został zaprezentowany w Nocie 41.1 Sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Ponadto PKO Bank Hipoteczny SA:

- 24 marca 2026 roku wypowiedział umowę kredytu terminowego w PKO Banku Polskim SA z 11 lutego 2022 roku na kwotę 1 522 000 tys. PLN z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. 25 czerwca 2026 roku kredyt został całkowicie spłacony;
- 3 września 2026 roku podpisał z PKO Bankiem Polskim SA aneksy do Umowy Programu Emisji Obligacji z dnia 30 września 2015 roku oraz Umowy Zobowiązującej z dnia 30 września 2015 roku którymi wydłużył ich okres obowiązywania do 30 września 2029 roku.

### Dane według stanu na 30 września 2026 roku

| PODMIOT | AKTYWA | |
|---|---|---|
| | Należności | w tym z tytułu instrumentów pochodnych |
| PKO Bank Polski SA | 13 708 | 10 224 |
| **Razem** | **13 708** | **10 224** |

| PODMIOT | ZOBOWIĄZANIA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Kredyty i overdraft | Nabycie wierzytelności | Listy zastawne i obligacje | Inne zobowiązania | w tym z tytułu instrumentów pochodnych |
| PKO Bank Polski SA | 4 531 911 | - | 844 420 | 34 832 | 25 811 |
| PKO BP Finat Sp. z o.o. | - | - | 4 956 | 42 | - |
| PKO Masterlease SA [1)] | - | - | - | 321 | - |
| PKO Towarzystwo Ubezpieczeń SA | - | - | 99 338 | 13 | - |
| PKO VC -fizan | - | - | 45 211 | - | - |
| NEPTUN - fizan | - | - | 28 746 | - | - |
| Bankowe Towarzystwo Kapitałowe SA | - | - | 24 884 | - | - |
| **Razem** | **4 531 911** | **-** | **1 047 555** | **35 208** | **25 811** |

| PODMIOT | Otrzymane zobowiązania warunkowe |
|---|---|
| PKO Bank Polski SA | 4 894 666 |
| **Razem** | **4 894 666** |

### Dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku

| PODMIOT | Przychody ogółem | w tym z tytułu odsetek i prowizji | Koszty ogółem | w tym z tytułu odsetek i prowizji | Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej | Wynik z pozycji wymiany |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PKO Bank Polski SA | 274 | 1 | 274 032 | 258 568 | (5) | 133 601 |
| PKO BP Finat Sp. z o.o. | - | - | 461 | 156 | - | - |
| MasterRent24 Sp. z o.o. | - | - | 23 | - | - | - |
| PKO Masterlease SA [1)] | - | - | 144 | 16 | - | - |
| PKO Towarzystwo Ubezpieczeń SA | - | - | 3 835 | 3 835 | - | - |
| PKO VC -fizan | - | - | 1 469 | 1 469 | - | - |
| NEPTUN - fizan | - | - | 1 671 | 1 671 | - | - |
| Bankowe Towarzystwo Kapitałowe SA | - | - | 787 | 787 | - | - |
| **Razem** | **274** | **1** | **282 422** | **266 502** | **(5)** | **133 601** |

[1)] Do 27 lutego 2026 roku działająca pod nazwą Prime Car Management SA.

### Dane według stanu na 31 grudnia 2025 roku

| PODMIOT | AKTYWA | |
|---|---|---|
| | Należności | w tym z tytułu instrumentów pochodnych |
| PKO Bank Polski SA | 3 638 | 248 |
| **Razem** | **3 638** | **248** |

| PODMIOT | ZOBOWIĄZANIA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Kredyty i overdraft | Nabycie wierzytelności | Listy zastawne i obligacje | Inne zobowiązania | w tym z tytułu instrumentów pochodnych |
| PKO Bank Polski SA | 4 089 389 | 590 195 | 525 408 | 30 884 | 21 721 |
| PKO BP Finat Sp. z o.o. | - | - | 4 902 | 35 | - |
| Prime Car Management SA | - | - | - | 501 | - |
| PKO Towarzystwo Ubezpieczeń SA | - | - | 98 325 | - | - |
| PKO VC -fizan | - | - | 45 042 | - | - |
| NEPTUN -fizan | - | - | 64 375 | - | - |
| Bankowe Towarzystwo Kapitałowe SA | - | - | 24 604 | - | - |
| **Razem** | **4 089 389** | **590 195** | **762 656** | **31 420** | **21 721** |

| PODMIOT | Otrzymane zobowiązania warunkowe |
|---|---|
| PKO Bank Polski SA | 6 911 730 |
| **Razem** | **6 911 730** |

### Dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku

| PODMIOT | Przychody ogółem | w tym z tytułu odsetek i prowizji | Koszty ogółem | w tym z tytułu odsetek i prowizji | Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej | Wynik z pozycji wymiany |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PKO Bank Polski SA | 66 | 1 | 350 264 | 334 486 | (8) | (9 119) |
| PKO BP Finat Sp. z o.o. | - | - | 946 | 699 | - | - |
| Prime Car Management SA | - | - | 169 | 28 | - | - |
| PKO Towarzystwo Ubezpieczeń SA | - | - | 4 613 | 4 613 | - | - |
| PKO Życie Towarzystwo Ubezpieczeń SA | - | - | 2 765 | 2 765 | - | - |
| PKO VC -fizan | - | - | 2 032 | 2 032 | - | - |
| NEPTUN - fizan | - | - | 1 496 | 1 496 | - | - |
| Bankowe Towarzystwo Kapitałowe SA | - | - | 969 | 969 | - | - |
| **Razem** | **66** | **1** | **363 254** | **347 088** | **(8)** | **(9 119)** |

W okresie sprawozdawczym Bank nie zawierał transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## 23. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

### Hierarchia wartości godziwej

Metody ustalania wartości godziwej zostały zaprezentowane w Nocie 43.1 Sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

| AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE DO WARTOŚCI GODZIWEJ NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU | Nota | Wartość bilansowa | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Pochodne instrumenty zabezpieczające | 13 | 10 224 | - | 10 224 | - |
| CIRS | | 10 003 | - | 10 003 | |
| FX-Forward | | 221 | - | 221 | - |
| IRS | | - | - | - | |
| Papiery wartościowe | 14 | 772 181 | 772 181 | - | - |
| wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | 772 181 | 772 181 | - | - |
| **Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej razem** | | **782 405** | **772 181** | **10 224** | **-** |
| Pochodne instrumenty zabezpieczające | 13 | 25 811 | - | 25 811 | - |
| CIRS | | 23 240 | - | 23 240 | - |
| FX-Forward | | 377 | - | 377 | - |
| IRS | | 2 194 | - | 2 194 | - |
| **Zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej razem** | | **25 811** | **-** | **25 811** | **-** |

| AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE DO WARTOŚCI GODZIWEJ NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU | Nota | Wartość bilansowa | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Pochodne instrumenty zabezpieczające | 13 | 248 | - | 248 | - |
| FX-Forward | | 248 | - | 248 | - |
| Papiery wartościowe | 14 | 786 187 | 786 187 | - | - |
| wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | | 786 187 | 786 187 | - | - |
| **Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej razem** | | **786 435** | **786 187** | **248** | **-** |
| Pochodne instrumenty zabezpieczające | 13 | 21 721 | - | 21 721 | - |
| CIRS | | 20 659 | - | 20 659 | - |
| FX-Forward | | 344 | - | 344 | - |
| IRS | | 718 | - | 718 | - |
| **Zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej razem** | | **21 721** | **-** | **21 721** | **-** |

### Aktywa i zobowiązania finansowe, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie są prezentowane w wartości godziwej

Metody i założenia wykorzystywane podczas szacowania wartości godziwej instrumentów finansowych niewycenianych do wartości godziwej zostały zaprezentowane w Nocie 43.2 Sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

| AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE, KTÓRE NIE SĄ PREZENTOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ | poziom hierarchii wartości godziwej | metoda wyceny | 30.09.2026 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | wartość bilansowa | wartość godziwa | wartość bilansowa | wartość godziwa |
| Kasa, środki w Banku Centralnym | nd. | wartość wymaganej zapłaty | 23 | 23 | 22 | 22 |
| Należności od banków | 2 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 3 019 | 3 019 | 2 869 | 2 869 |
| Kredyty i pożyczki wobec klientów | 3 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 18 568 272 | 17 922 122 | 17 130 406 | 16 660 118 |
| Inne aktywa finansowe | 3 | wartość wymaganej zapłaty z uwzględnieniem utraty wartości | 1 265 | 1 265 | 1 215 | 1 215 |
| Zobowiązania wobec banków | 2 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 4 531 911 | 4 520 590 | 4 679 584 | 4 752 400 |
| Zobowiązania wobec klientów | 2 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 5 931 | 5 931 | 4 317 | 4 317 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych | 2 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 11 226 713 | 11 176 190 | 8 431 638 | 8 484 570 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji | 2 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 1 928 880 | 1 928 880 | 2 925 829 | 2 925 829 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 3 | wartość wymaganej zapłaty | 10 926 | 10 926 | 11 229 | 11 229 |
| Rezerwa na zobowiązania udzielone warunkowe | 3 | zdyskontowane przepływy pieniężne | 47 | 47 | 279 | 279 |

# CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

## 24. Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA

Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA zostało szczegółowo opisane w sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wprowadzono dwie główne zmiany w obszarze zarządzania ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA:

- w ramach procesu zarządzania ryzykiem kredytowym i adekwatnością kapitałową rozpoczęto kalkulację kapitału wewnętrznego w ramach Filaru II na pokrycie strat z tytułu ryzyka kredytowego metodą IRB. Zmianę wprowadzono w II kwartale 2026 r. i nie miała ona wpływu na wymogi kapitałowe i łączny współczynnik kapitałowy (TCR);
- w procesie zarządzania adekwatnością kapitałową dostosowano limity wewnętrzne nałożone na łączny współczynnik kapitałowy, współczynnk kapitału Tier I oraz współczynnik kapitału podstawowego Tier I do zmian wynikających z Rozporządzenia Ministra Finansów (Dz.U.2025 poz. 1307) mających zastosowania od 30 września 2026 r., tj. to wzrostu bufora antycyklicznego z 1% do 2%.

## 25. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Portfel kredytowy charakteryzuje się niskim poziomem ekspozycji z utratą wartości. Według stanu na 30 września 2026 roku udział w łącznej wartości portfela kredytowego brutto kredytów ze stwierdzoną utratą wartości wynosił 0,47%, natomiast według stanu na 31 grudnia 2025 roku było to 0,48%.

| PRZETERMINOWANE KREDYTY PODLEGAJĄCE UTRACIE WARTOŚCI LUB KTÓRE UTRACIŁY WARTOŚĆ NA 30.09.2026 ROKU | do 30 dni | powyżej 30 dni do 90 dni | powyżej 90 dni | RAZEM |
|---|---|---|---|---|
| Koszyk 1 | 34 614 | 242 | - | 34 856 |
| Koszyk 2 | 59 806 | 18 830 | 3 583 | 82 219 |
| Koszyk 3 | 11 920 | 8 931 | 35 579 | 56 430 |
| POCI | 133 | 291 | 106 | 530 |
| **Razem brutto** | **106 473** | **28 294** | **39 268** | **174 035** |

| PRZETERMINOWANE KREDYTY PODLEGAJĄCE UTRACIE WARTOŚCI LUB KTÓRE UTRACIŁY WARTOŚĆ NA 31.12.2025 ROKU | do 30 dni | powyżej 30 dni do 90 dni | powyżej 90 dni | RAZEM |
|---|---|---|---|---|
| Koszyk 1 | 36 759 | 1 126 | - | 37 885 |
| Koszyk 2 | 64 407 | 24 949 | 5 465 | 94 821 |
| Koszyk 3 | 7 671 | 12 195 | 32 179 | 52 045 |
| POCI | - | 331 | 283 | 614 |
| **Razem brutto** | **108 837** | **38 601** | **37 927** | **185 365** |

| KREDYTY I POŻYCZKI WOBEC KLIENTÓW BRUTTO WEDŁUG LTV OPARTEGO O WYCENĘ RYNKOWĄ - UDZIAŁ | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| poniżej 50% | 83,2% | 86,2% |
| 51% - 60% | 6,3% | 5,0% |
| 61% - 70% | 4,2% | 3,5% |
| 71% - 80% | 3,3% | 2,9% |
| 81% - 90% | 3,0% | 2,4% |
| powyżej 90% | 0,0% | - |
| **Razem** | **100,0%** | **100,0%** |
| Średni poziom LTV opartego o wycenę rynkową | 34,6% | 33,4% |

| WARTOŚĆ EKSPOZYCJI PODLEGAJĄCYCH FORBEARANCE W PORTFELU KREDYTOWYM | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Kredyty i pożyczki wobec klientów brutto, w tym: | 18 651 886 | 17 211 830 |
| podlegające forbearance | 29 445 | 26 280 |
| Odpisy na oczekiwane straty kredytowe, w tym: | (83 614) | (81 424) |
| na kredyty i pożyczki podlegające forbearance | (8 984) | (8 730) |
| **Kredyty i pożyczki wobec klientów netto, w tym:** | **18 568 272** | **17 130 406** |
| **podlegające forbearance** | **20 461** | **17 550** |

## 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM PŁYNNOŚCI, STOPY PROCENTOWEJ I WALUTOWYM

### ZARZĄDZANIE RYZYKIEM PŁYNNOŚCI

| LUKA PŁYNNOŚCI 30.09.2026 | a'vista | 0 - 1 miesiąc | 1 - 3 miesiące | 3 - 6 miesięcy | 6 - 12 miesięcy | 12 - 24 miesiące | 24 - 60 miesięcy | pow. 60 miesięcy |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urealniona luka okresowa | 1 723 708 | 303 416 | 567 552 | 733 631 | 1 406 509 | (2 851 994) | (7 205 611) | 5 322 789 |
| Urealniona skumulowana luka okresowa | 1 723 708 | 2 027 124 | 2 594 676 | 3 328 307 | 4 734 816 | 1 882 822 | (5 322 789) | - |

| LUKA PŁYNNOŚCI 31.12.2025 | a'vista | 0 - 1 miesiąc | 1 - 3 miesiące | 3 - 6 miesięcy | 6 - 12 miesięcy | 12 - 24 miesiące | 24 - 60 miesięcy | pow. 60 miesięcy |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urealniona luka okresowa | 2 414 621 | 319 549 | 339 372 | 589 558 | 619 930 | (300 236) | (8 910 904) | 4 928 110 |
| Urealniona skumulowana luka okresowa | 2 414 621 | 2 734 170 | 3 073 542 | 3 663 100 | 4 283 030 | 3 982 794 | (4 928 110) | - |

| MIARY PŁYNNOŚCI | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Nadwyżka płynności w horyzoncie do 1 miesiąca | 1 652 410 | 2 006 387 |
| Wskaźnik pokrycia wypływów netto do 1 miesiąca (LCR) | 401,8% | 565,0% |
| Limit nadzorczy wskaźnika LCR | 100,0% | 100,0% |
| Wskaźnik stabilnego finansowania netto (NSFR) | 114,2% | 115,3% |
| Limit nadzorczy wskaźnika NSFR | 100,0% | 100,0% |

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w 2025 roku wartości wskaźników miar nadzorczych utrzymywały się powyżej limitów nadzorczych.

| STRUKTURA ŹRODEŁ FINANSOWANIA BANKU | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Emisje listów zastawnych | 57,9% | 47,0% |
| Środki od podmiotu dominującego | 23,4% | 26,1% |
| Emisje obligacji | 9,9% | 16,3% |
| Kapitały własne | 8,2% | 9,7% |
| Pozostałe | 0,6% | 0,9% |
| **Razem** | **100,0%** | **100,0%** |

W celu ograniczenia ryzyka koncentracji źródeł finansowania w Banku wdrożony został system wewnętrznych limitów krótko- i długoterminowych, w tym uwzględniających terminy dokonanych przez Bank emisji listów zastawnych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w 2025 roku żaden z tych limitów nie został przekroczony.

### Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej

| NAZWA MIARY WRAŻLIWOŚCI | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Wrażliwość dochodu odsetkowego (WDO) [1)] | (4 623) | (19 356) |
| Wrażliwość wartości ekonomicznej kapitałów (WWE) [1)] | (28 820) | (5 209) |
| SOT NII (% Tier I) | 0,69% | 2,88% |
| SOT EVE (% Tier I) | 4,20% | 0,60% |

[1)] Wrażliwość dochodu odsetkowego i wrażliwość wartości ekonomicznej w portfelu bankowym Banku na skokowe przesunięcie krzywej dochodowości o 100 p.b. w dół w horyzoncie jednego roku we wszystkich walutach.

### Zarządzanie ryzykiem walutowym

| POZYCJA WALUTOWA WYRAŻONA W TYS. PLN | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| EUR | (1 853) | (2 423) |
| USD | 6 | 3 |

| NAZWA MIARY WRAŻLIWOŚCI | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| FX VaR 10 - dniowy przy poziomie ufności 99% w tys. PLN | 46 | 58 |

## 27. Adekwatność kapitałowa i zarządzanie ryzykiem braku adekwatności kapitałowej

Fundusze własne Banku składają się wyłącznie z funduszy podstawowych Tier I (CET 1).

| FUNDUSZE WŁASNE BANKU | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Kapitał zakładowy | 1 611 300 | 1 611 300 |
| Kapitał zapasowy | 69 611 | 45 842 |
| Wynik bieżącego okresu | 26 792 | 95 075 |
| Skumulowane inne dochody całkowite - zabezpieczenie przepływów pieniężnych | (104 316) | (14 448) |
| Skumulowane inne dochody całkowite - aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite | (6 350) | 3 080 |
| **Kapitały własne** | **1 597 037** | **1 740 849** |
| **Korekty do kapitałów własnych** | **76 347** | **(61 430)** |
| Wynik bieżącego okresu | (26 792) | (95 075) |
| Wynik za I półrocze zaliczony do funduszy własnych za zgodą KNF | - | 20 000 |
| Skumulowane inne dochody całkowite - zabezpieczenie przepływów pieniężnych | 104 316 | 14 448 |
| Wartości niematerialne | - | (0) |
| Dodatkowe korekty aktywów (AVA, NPE) | (1 177) | (803) |
| **Fundusze własne** | **1 673 384** | **1 679 419** |

| WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Ryzyko kredytowe | 493 882 | 426 257 |
| Ryzyko operacyjne | 38 673 | 41 299 |
| **Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych** | **532 555** | **467 556** |
| Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1) | 25,1% | 28,7% |
| Współczynnik kapitału Tier 1 (T1) | 25,1% | 28,7% |
| **Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)** | **25,1%** | **28,7%** |

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w 2025 roku wszystkie współczynniki kapitałowe kształtowały się na bezpiecznych poziomach, znacznie powyżej przyjętych w Banku limitów wewnętrznych oraz zewnętrznych wymogów regulacyjnych.

| DŹWIGNIA FINANSOWA | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Współczynnik dźwigni finansowej (LR) | 8,5% | 9,2% |

Współczynnik dźwigni finansowej kształtował się na 30 września 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku powyżej poziomu 3% wynikającego z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/876 z 20 maja 2019 roku.

### 28. Dywidenda i podział zysku

29 czerwca 2026 roku Zwyczaje Walne Zgromadzenie PKO Banku Hipotecznego SA (dalej: „ZWZ") podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku, w której zgodnie z rekomendacją Zarządu Banku:

- 25% zysku netto, tj. kwotę 23 769 tys. PLN przeznaczono na kapitał zapasowy Banku,
- pozostałe 75% zysku netto, tj. kwotę 71 306 tys. PLN przeznaczono na wypłatę dywidendy.

Dywidenda została wypłacona 30 czerwca 2026 roku. W 2025 roku Bank wypłacił dywidendę w wysokości 97 738 tys. PLN.

## POZOSTAŁE NOTY

### 29. Pozostałe informacje

#### Segmenty działalności

Ze względu na specyfikę działalności biznesowej, Bank nie wydziela segmentów, a więc nie analizuje wyników działalności w podziale na segmenty.

#### Znaczące umowy oraz istotne umowy z bankiem centralnym lub organami nadzoru

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Bank nie zawarł znaczących umów oraz istotnych umów z bankiem centralnym lub organami nadzoru.

#### Zaciągnięte kredyty i umowy pożyczek, gwarancji i poręczeń niedotyczące działalności operacyjnej

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągał kredytów, pożyczek, a także nie otrzymał gwarancji i poręczeń niedotyczących działalności operacyjnej.

#### Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Bank nie identyfikuje niespłaconych kredytów lub pożyczek oraz naruszeń istotnych postanowień umownych kredytów lub pożyczek, w których występuje jako kredytobiorca lub pożyczkobiorca.

#### Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, w kontekście art. 35 ust. 1. pkt 1. Ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych według stanu na 30 września 2026 roku wyniosła 17 730 219 tys. PLN, w tym przeterminowanych: 0 tys. PLN. Do zobowiązań finansowych Bank kwalifikuje: zobowiązania wobec banków i klientów, zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów zabezpieczających, zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych i obligacji, rezerwy na zobowiązania udzielone warunkowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe.

## 30. Zdarzenia następujące po dniu kończącym okres sprawozdawczy

- 9 października 2026 roku Bank zakupił na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o wartości 1 056 733 tys. PLN.

### Podpisy wszystkich Członków Zarządu Banku

| | | | |
|---|---|---|---|
| 29.10.2026 r. | Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz | Wiceprezes Zarządu kierująca pracami Zarządu | *podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym* ..... *(podpis)* |
| 29.10.2026 r. | Piotr Kochanek | Wiceprezes Zarządu | *podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym* ..... *(podpis)* |
| 29.10.2026 r. | Michał Stępniewski | Wiceprezes Zarządu | *podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym* ..... *(podpis)* |

### Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

| | | | |
|---|---|---|---|
| 29.10.2026 r. | Tomasz Rynkowski | Główny Księgowy Banku | *podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym* ..... *(podpis)* |

Podpisano przez/ Signed by:
MICHAŁ STĘPNIEWSKI
Data/ Date: 29.10.2026 18:39
mSzafir

Podpisano przez/ Signed by:
KATARZYNA KURKOWSKA-SZCZECHOWICZ
Data/ Date: 29.10.2026 18:37
mSzafir

Podpisano przez/ Signed by:
PIOTR KOCHANEK
Data/ Date: 29.10.2026 18:33
mSzafir